

**URBAGO**

Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE

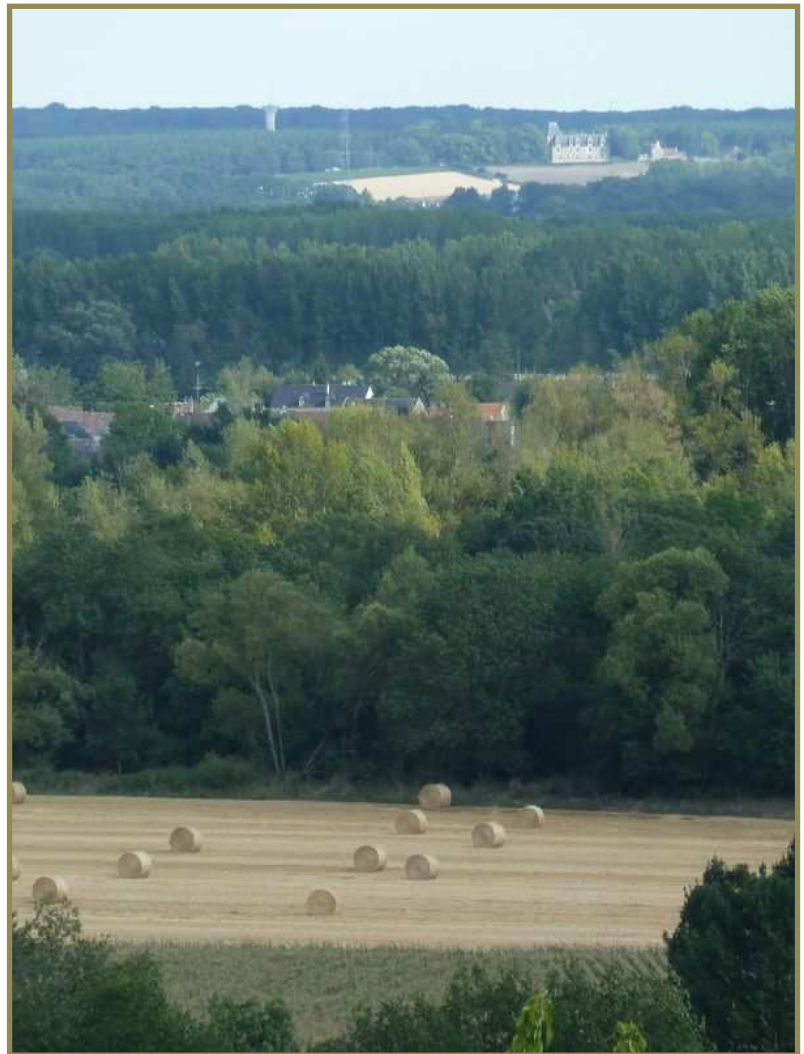
St MICHEL SUR LOIRE *PLU - Règlement*

2 place SAINT HILAIRE 49320 GREZILLE

Courriel : [urbago@sfr.fr](mailto:urbago@sfr.fr)

06 42 83 09 34

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT MICHEL SUR LOIRE



# REGLEMENT

# SOMMAIRE

<b>Titre I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES -----</b>	<b>1</b>
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme -----	2
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols -----	2
Article 3	Division du territoire en zones -----	3
Article 4	Adaptations mineures -----	6
LEXIQUE	-----	7
ILLUSTRATIONS DES OUVERTURES DE TOITURE	-----	11
<b>Titre II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----</b>	<b>13</b>
Zone UA	-----	14
Zone UB	-----	30
Zone UL	-----	46
<b>Titre III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -----</b>	<b>55</b>
Zone 1AU	-----	56
Zone 2AU	-----	61
<b>Titre IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -----</b>	<b>63</b>
Zone A	-----	64
<b>Titre V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -----</b>	<b>80</b>
Zone N	-----	81

---

# COMMUNE DE SAINT MICHEL SUR LOIRE

## TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A  
L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS  
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES

---

**ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**


---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SAINT MICHEL SUR LOIRE**.

---

**ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**


---

**2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :**

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
- L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

**2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :**

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ; le maire peut refuser un permis de construire ou l'assortir de prescriptions spéciales si le projet est susceptible de porter atteinte à la sécurité publique.
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

**2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.**

**2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :**

- aux périmètres sensibles,
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

**2.5 Lotissements déjà approuvés**

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

Les lotissements dotés de leur propre règlement sont les suivants :

- Lotissement de « l'Aumonerie » / 19 décembre 2007 (LT3722706B001)

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

**2.6 Titre III de la Loi du 27 septembre 1941**

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles de la région Centre.

**ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES****3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :**

- zones urbaines dites « **zones U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites « **zones AU** », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite « **zones A** » destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites « **zones N** ».

→ **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

**UA** Zone urbaine centrale ancienne mixte d'habitat, d'équipements d'activités commerciales, artisanales et tertiaires

**UB** Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat.

**UL** Zone urbaine réservée aux activités de sports et loisirs.

→ **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

**1AU** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme. Elle comprend les secteurs :

**1AUh** à vocation principale résidentielle dominante

**2AUh** Zone destinée à être urbanisée à long terme à vocation principale résidentielle dominante

→ **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est composée de :

**A** Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole. Elle comprend les secteurs suivants :

**AD** admettant le bâti nécessaire à la production agricole, son prolongement et/ou sa diversification

**AH** correspondant au bâti diffus, doté de capacité limitée d'évolution

→ **La zone naturelle et forestière** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :

**N** Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elle comprend les secteurs :

**Ni** soumis au risque d'inondation

**NH** correspondant au bâti diffus, doté de capacité limitée d'évolution

**NHi** correspondant au village ou au bâti diffus, doté de capacité limitée d'évolution, soumis au risque d'inondation

**NHp** correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, de capacité limitée d'évolution

**NHpi** correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, de capacité limitée d'évolution, soumis au risque d'inondation

**NHr** correspondant au bâti diffus soumis à fort risque de mouvement de terrain

**NY** correspondant aux activités économiques diffuses, dotées de capacité limitée d'évolution,

**NYi** correspondant aux activités économiques diffuses, dotées de capacité limitée d'évolution, soumis au risque d'inondation

### 3.2 Les documents graphiques comportent également :

→ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (*article R.123-32 du Code de l'Urbanisme*).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan local d'urbanisme.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

→ **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.

→ **Les éléments remarquables du paysage**, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé ci-dessous en référence aux éléments repérés dans le zonage.

**Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5-7° du CU – boisements :**

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public, notamment nécessaires pour l'exploitation forestière.

Dans les lisières des massifs boisés, sur une profondeur de 15m, les coupes rases sont interdites ainsi que le défrichement, sauf pour des raisons liées à la sécurité et à l'aménagement des voies.

**Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5-7° du CU – jardins, parcs :**

Toute modification du jardin, ou du parc doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.

Les extensions et/ ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du parc, jardin et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.

Les murs doivent être préservés et entretenus au mieux. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

**Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5-7° du CU – bâtiments remarquables (châteaux, moulins, église, pigeonniers, demeures, etc.) :**

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Toute modification du bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

L'ouverture de châssis de toiture est interdite sur la façade principale.  
La surélévation des toitures est interdite.

**Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5-7° du CU – édicules (loges, calvaires, lavoirs, puits, ponts, caves etc.) :**

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Toute modification d'un édicule doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement ou travaux effectués sur l'élément remarquable doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration dans le respect de ses caractéristiques d'origine (matériaux, volumes, ouvertures).

- **Le risque de mouvements de terrains dus au retrait et gonflement des argiles** affecte une partie du territoire communal de SAINT MICHEL SUR LOIRE. Ce risque doit être pris en compte par les constructeurs d'ouvrage qui doivent respecter les obligations et normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (art. 1792 du code civil, art. L 111-13 du code de la construction et de l'habitat) afin d'en limiter les conséquences.

## **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

---

**4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones** ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

**4.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées** par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- ou qui sont sans effet à leur égard.



## LEXIQUE

**Alignement** : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

**Annexes** : sont considérées comme annexes les constructions secondaires non accolées constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages.

**Arbres de haute tige** : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur pour permettre le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne (on distingue des arbres de 1ère, 2ème et 3ème grandeur).

**Changement de destination** : consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

**Egout du toit** : il s'agit de la ligne basse d'une face de la couverture, la partie inférieure d'un versant de toiture où s'égouttent les eaux de pluie.

**Emprise au sol** : l'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupé par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci. Les volumes situés sous le niveau du terrain naturel sont pris en compte dans ce calcul.

Les débords de toitures, les balcons, oriels etc... ne sont pas pris en compte, ainsi que les constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel, à condition de faire l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière...).

Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement réservé qui est prise en compte.

**Emprises publiques** : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

**Extension mesurée** : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature.

L'extension mesurée, pouvant se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction, ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction.

L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

**Façade principale** : façade exposée côté domaine public et / ou comprenant l'entrée ou la porte principale

**Faîtage** : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture : c'est la ligne de partage des eaux, déterminée par l'intersection supérieure de deux versants (pans) alternés de couverture.

**Gardiennage (construction à usage exclusif de)** : il peut s'agir soit d'un local pour du personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

**Hauteur à l'égout du toit** : correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

**Hauteur au faîtage** : la hauteur au faîtage, ou plafond, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminée, machineries...

**Installations classées** : les installations classées sont soumises aux articles L.511 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

**Limites séparatives** : les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés publiques ou privées. Elles se classent en deux catégories :

1. les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
2. les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

**Marge de recul** : la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe des voies, soit depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

**Opération d'ensemble** : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés.

**Reconstruction après sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose

autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Code de l'urbanisme - article L111-3-1er alinéa)

**Reconstruction d'un bâtiment** : Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée. (Code de l'urbanisme - article L111-3-2ème alinéa)

**Retrait** : le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

**Surface de plancher** : somme des surfaces de plancher closes et couvertes d'une hauteur sous plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nue intérieur des murs.

**Terrain desservi** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Code de l'urbanisme - article L421-5)

**Terrain naturel** : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

**Unité foncière** : L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**Voie** : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

1. la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
2. la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation

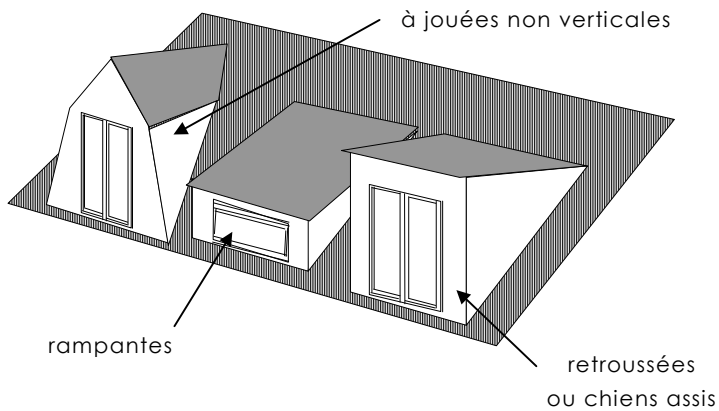
**Zone d'assainissement collectif** : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement, est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble eaux collectées.

**Zone d'assainissement non collectif** : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement non collectif, est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elle le désire, leur entretien.

**Zone non-aedificandi** : zone où tous types de constructions, y compris les extensions, sont interdits. Dans les zones non aedificandi définies pour des raisons de risques (mouvements de terrain, etc.), les changements de destination des constructions existantes sont également interdits.

## ILLUSTRATIONS DES OUVERTURES DE TOITURE

### Lucarnes interdites :

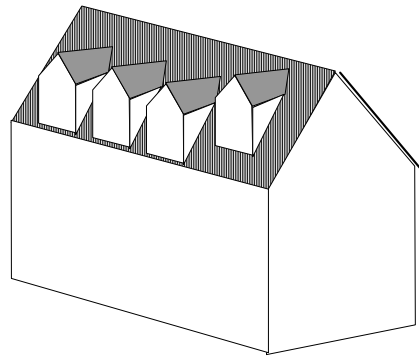


Exemple: lucarnes rampantes



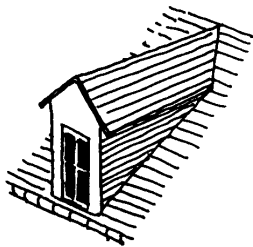
### Référence réglementaire :

Lucarnes trop nombreuses et non implantées sur un même niveau

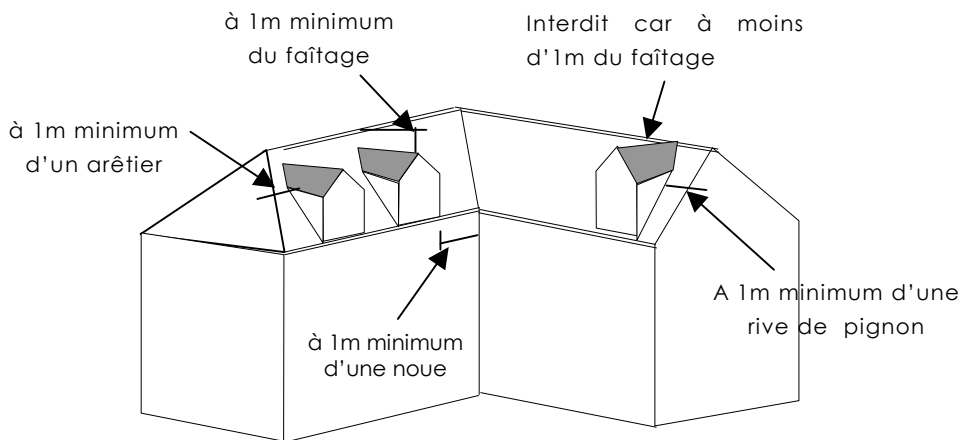


" Sont interdits :

- \* les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.
- \* leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
- \* les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

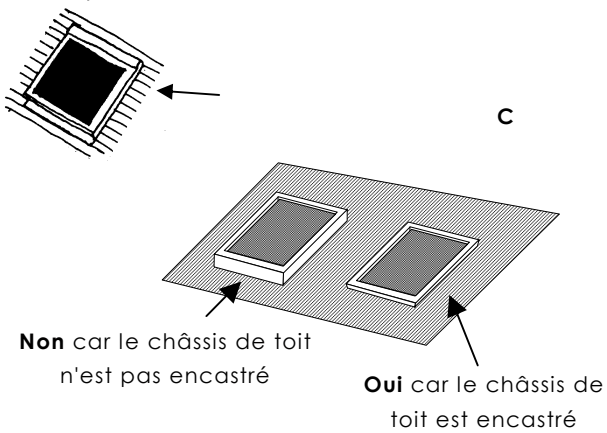


Lucarne trop haute pour un toit à faible pente



- \* les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,
- \* leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faitage de la toiture."

**Les châssis de toit :**



Référence réglementaire :

"Sont interdits :

- \* la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- \* les châssis de toit non encastrés,
- \* les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées."

# COMMUNE DE SAINT MICHEL SUR LOIRE

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE UA**

**ZONE UB**

**ZONE UL**

## ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense, prioritairement affectée à l'habitat, mais susceptible d'accueillir également des activités commerciales, de services, artisanales, et des équipements, complément normal de cet habitat. Elle correspond au bourg-centre de St MICHEL SUR LOIRE.

Elle se caractérise par :

- son bâti construit en général en continu et à l'alignement,
- la présence d'édifices anciens,
- l'existence d'équipements au caractère structurant (Mairie, Poste, école).

Sa structure urbaine se définit par sa densité résultant :

- d'une élévation significative du bâti (rez-de-chaussée + 1 étage et combles),
- d'un caractère minéral dominant, marqué par la continuité minérale sur rue composée par les façades, annexes et murs de clôture.

Le vocabulaire architectural appartient au mode traditionnel ligérien. Sa cohérence participe à affirmer l'identité du village de St MICHEL : pente de toit, couvertures en ardoises, lucarnes, parements, jambages et modénatures en tuffeau, enduit de chaux.

Il convient de mentionner la présence des périmètres et éléments suivants :

- périmètres monuments historiques
- les éléments remarquables du paysage - parc – protégé au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, et pour lesquels des prescriptions particulières sont définies dans les dispositions générales.

En raison de la présence de zones sous cavées connues ou non encore connues à la date d'opposabilité du document et, des risques de mouvement de terrain, tout pétitionnaire devra vérifier la faisabilité de l'opération en amont par des études et sondages adaptés, vérifiant la stabilité des sols et les dégradations occasionnées.

Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées dans certains secteurs de la zone UA doivent être respectées.



## SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1. Dispositions générales

##### Sont interdits :

Les établissements, installations classées ou non pour la protection de l'environnement ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, à l'exception de celles liées à l'activité viticole et/ou urbaine.

La création de constructions et installations d'activités industrielles.

Les bâtiments d'exploitation agricole en dehors de l'activité viticole

Les ouvertures de carrière.

Les dépôts de véhicules usagés.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

### ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1 Dispositions générales

Sont admis sous condition :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics et d'intérêt public.

Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, ainsi que leur extension, à usage d'équipement, de bureaux, commerces et services, sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant.

-Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- De prendre en compte les recommandations issues de l'étude complémentaire sur les risques de mouvement de terrain – cf annexe -,
- Que le surélèvement ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le volume soit à l'identique, sauf en cas de prescription technique contraire notamment en raison de sécurité.

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

Les constructions d'abris de jardins en lien avec une construction principale sont limitées à une construction par unité foncière.

La suppression d'un élément remarquable de paysage identifié dans le PLU sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable.

### 2.3 Autres dispositions

Il est rappelé que :

Les orientations d'aménagement définies en complément du PADD doivent être respectées.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Les sentiers piétonniers et cyclables figurant au plan de zonage doivent être conservés.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse sont interdites à moins qu'elles ne proposent une forme urbaine adaptée et qualitative comme une placette, ou ne se prolonge au minimum par une continuité douce.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Un espace pour le dépôt des ordures ménagères sera aménagé à l'entrée des voies en impasse à proximité du circuit de collecte. Les contenants seront adaptés aux modalités de tri du service compétent.

**ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lors de la mise en place du réseau collectif d'assainissement, les constructions auront l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

**4.3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Il est recommandé que toute construction neuve soit équipée d'une réserve ou citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité minimum de 3m<sup>3</sup> sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Il est interdit de raccorder les eaux pluviales récupérées sur le réseau d'eau potable.

**4.4 Électricité, gaz, téléphone**

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

**4.5 Antennes**

Les antennes destinées à la réception d'émissions radios, télévisuelles, publiques et privées, ou de radio amateur, doivent être dissimulées pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective ou de type antenne extérieure numérique reprofilée.

## ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications etc...).

## ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

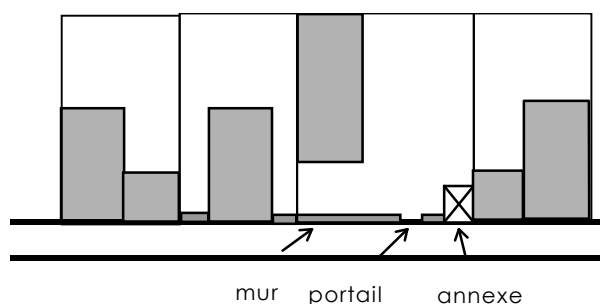
### 6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue principale ou à la limite qui s'y substitue.

### 6.2 Exceptions

L'implantation en retrait est autorisée :

- pour les annexes, à la construction principale
- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments préexistants tels que mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Pour les équipements publics et d'intérêt général.

Pour des raisons de sécurité et sauf contrainte technique, le portail peut être implanté en retrait de l'alignement.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, des règles différentes peuvent être fixées.

---

**ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées, dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'une marge d'isolement d'au moins 1.50 mètre par rapport à la limite latérale opposée est respectée,
- lorsque sur les parcelles voisines, aucun bâtiment ne borde la limite séparative.
- au-delà d'une profondeur de 15m par rapport à l'alignement

Dans le cas d'au moins une de ces trois exceptions, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, dans les conditions définies à l'article UAz 6.2.

**7.2 Exceptions**

L'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des règles différentes peuvent être mises en place.

---

**ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

---

**ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

---

Pour les abris de jardin : l'emprise au sol maximale autorisée est de 12 m<sup>2</sup>.

---

**ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**


---

**10.1 Dispositions générales :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur, (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) AUX équipements publics, ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

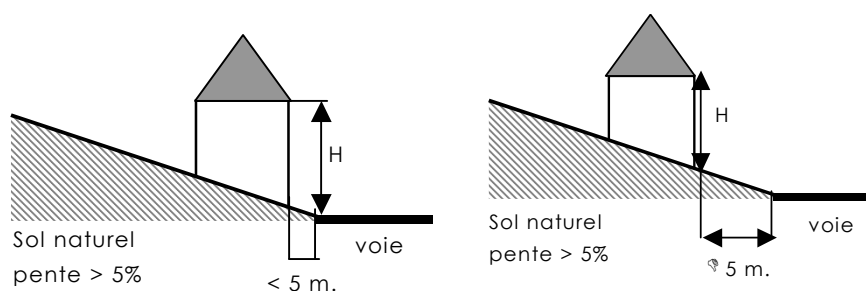
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

L'altitude de référence du terrain est :

**Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) :** le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

**Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5%) :**

- a. Si la construction est implantée à moins de 5 m de l'alignement, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
- b. Si la construction est en retrait de l'alignement de 5 m ou plus, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



**a. Implantation à moins de 5 m**

**b. implantation en retrait de 5 m ou +**

**10.2 Hauteur absolue :**

**Pour les constructions à usage d'habitation,** la hauteur maximale est fixée à 2 niveaux incluant les combles aménageables. La hauteur ne doit pas dépasser par rapport au terrain naturel :

- 6m à l'égout du toit
- et /ou 9m au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative avec un autre bâtiment, il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine et/ou du faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

**Pour les constructions annexes à l'habitation** (non accolées), la hauteur absolue ne doit pas excéder 6m au faîtage.

**Pour les autres constructions admises dans la zone** (activité, équipement, etc/...), la hauteur totale est de 9 m au faîtage.

**Pour les abris de jardin**, la hauteur absolue ne doit pas excéder 2,50 m au faîtage.



**ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

**11.1 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut être masquées par un rideau végétal.

**11.2 Toitures**

La pente de toiture minimum requise est variable en fonction du matériau de la toiture. Elle est de :

- 40° pour une toiture en ardoise
- 35° pour une toiture en tuile plate d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>

**a - Couverture**

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle d'un format de 22 x 32 cm, (pose losangée non autorisée)
- ou en petite tuile plate.

**Exceptions :**

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- d'autres matériaux sont autorisés pour les bâtiments d'activité, les équipements publics, les annexes, les abris de jardin, tel que le zinc, le cuivre, et le bac métal de couleur ardoise
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

**b - Ouvertures**

Sont interdits :

- *concernant les châssis de toit :*
  - \* *la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.*
  - \* *les châssis de toit non encastrés,*
  - \* *les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;*
- *concernant les lucarnes :*
  - \* *les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.*
  - \* *les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.*
  - \* *les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,*
  - \* *leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,*
  - \* *leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faitage de la toiture.*

**c - Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

La véranda doit être implantée sur le côté arrière de la construction afin de ne pas être visible ou n'être que très peu visible depuis le domaine public.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction principale.

L'implantation des panneaux solaires devra être réalisée prioritairement sur des annexes (vérandas, auvent, marquise, garages, etc...) aux constructions à usage d'habitation. Ces panneaux devront être encastrés de teinte noire uniforme sur toute leur surface, y compris les éléments de supports et jonctions des différents modules, pour garantir une meilleure intégration dans l'environnement.

**d - Paraboles**

Elles sont interdites lorsqu'elles sont implantées côté domaine public.

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être neutre et se confondre au mieux avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### 11.3 Façades

#### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

Il est interdit d'utiliser des matériaux d'imitation en cas de restauration du bâti traditionnel ancien.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit ; ceux devant rester apparents ne doivent pas recevoir de peinture.

Seuls sont autorisés pour toutes les façades :

- les maçonneries recouvertes d'un enduit et finition sobre, sans effet décoratif reprenant la teinte des enduits traditionnels au mortier de chaux (teinte claire du tuffeau de Touraine),
- **ou** les murs en moellons jointoyés au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue »,
- **ou** les murs en maçonnerie ou en parements de pierres de taille apparentes respectant les proportions régionales des pierres appareillées ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de la pierre.

#### **Les bardages bois**

Les bardages bois en pose verticale (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation qu'à condition d'être utilisés à titre accessoire en association avec des matériaux traditionnels et de s'intégrer à l'architecture locale.

Les bardages bois en pose verticale (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les annexes à l'habitation, les abris de jardin, les bâtiments à usage d'activité et les équipements publics.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés dans le cas défini ci-dessus, devront être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable – red cédard, accacia), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun à l'aide de l'huile de lin ou du brou de noix) soit recevoir une finition de teinte claire dans les tons beige, gris clair ou blanc cassé.

### Commerces

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau des immeubles anciens. Elles doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Lorsqu'il existe, l'accès menant au niveau supérieur de la construction doit être conservé.

Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

*La composition d'ensemble de la devanture doit être faite en fonction de la façade de l'immeuble : l'organisation du rez-de-chaussée doit être en cohérence avec celle des étages supérieurs. Cette composition doit respecter l'architecture d'ensemble de l'immeuble, son style, son époque, et ses matériaux ; elle doit respecter les axes des baies des étages supérieurs, ne pas surbaisser les linteaux, respecter les piédroits ou jambages.*

*Pour les devantures de magasin, les teintes pastel sont à écarter au profit de teintes plus soutenues.*

### **b- Couleur :**

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement grisé et ocré selon la dominance locale du sable du Loir). L'enduit blanc pur est interdit.

### **c - Percements :**

Les proportions traditionnelles des ouvertures doivent être respectées.

Dans les bâtiments anciens, les encadrements doivent être réalisés avec un linteau en bois ou en pierre et un jambage en pierre.

Les baies doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

**d- Menuiseries**

Les menuiseries en bois et en aluminium seront privilégiées.

L'usage du blanc, noir et ton bois est proscrit.

La pose de volets roulants n'est autorisée que si les coffres ne sont pas apparents et ne sont pas en saillie sur la façade.

**11.4 Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions, et le choix des matériaux de construction.

**a - sur rue et en limite des espaces publics**

La clôture sera d'une hauteur maximale de 2 mètres (sauf pour des raisons techniques de soutènement).

**Sur voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle peut-être :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau de la voie,
- soit un mur-bahut ou à redans (se référer au croquis ci-dessous) lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquets métalliques fins, et éventuellement doublé d'une haie.

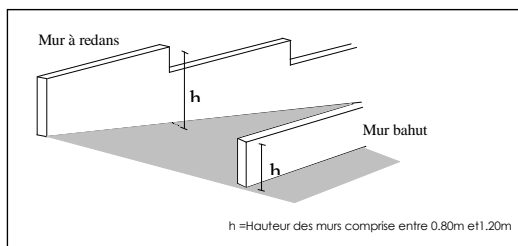


figure 6

Les murs bahuts surmontés d'éléments en bois ou PVC ne sont pas autorisés.

**b - en limites séparatives par :**

La clôture sera d'une hauteur maximale de 2 mètres (sauf pour des raisons techniques de soutènement).

Aspect :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

**En limite séparative, la clôture peut-être :**

- \* soit un mur-bahut ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0,80 mètres et 1,20 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin et éventuellement doublé d'une haie, La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
- \* soit un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
- \* Soit en panneaux de bois doublés ou non d'une haie.
- \* Soit une haie doublée ou non d'un grillage sur piquet métallique fin

Les murs bahuts surmontés d'éléments en bois ou PVC ne sont pas autorisés.

**c - Matériaux :**

Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton.

Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (tuffeau) ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (sable du Loir et chaux).

Pour les murs en pierres traditionnelles, les joints sont réalisés au mortier de chaux et sable finition broyée.

Tout matériau nécessitant un enduit, ne pourra être laissé brut.

La clôture de couleur vive est interdite.

**ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le nombre des places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation.

Il est exigé le nombre minimum de places de stationnement suivant :

- pour les logements collectifs/ intermédiaires : 1 place jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places minimum à plus de 50 m<sup>2</sup>.
- pour les logements individuels : 1 place jusqu'à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places minimum au-delà de 60 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

---

### Les plantations

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les essences suivantes sont prosrites dans la constitution des clôtures sur domaine public : thuyas, lauriers palmes, cupressus.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, il y aura obligation de replanter sur le terrain.

### Les aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

### Les citernes

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées

Si elles ne peuvent pas être enterrées, elles doivent être masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

### Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées notamment par une haie végétale.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération. Elle est essentiellement constituée de pavillons implantés librement ou dans des formes organisées sous forme de lotissement, mais correspond également aux écarts et au bâti diffus linéaire qui s'étire le long des voies.

La pluralité des fonctions urbaines rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut accueillir également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, notamment scolaires et des espaces publics ouverts.

Sa structure urbaine se définit ainsi par une faible densité liée à :

- \* une élévation du bâti moindre que dans la zone centrale ancienne (de l'ordre rez-de-chaussée + 1 étage ou combles),
- \* un retrait des constructions récentes par rapport à l'alignement,
- \* un continuum minéral ou végétal sur rue occasionné par les clôtures.

Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Il convient de mentionner la présence des périmètres et éléments suivants :

- périmètres monuments historiques
- les éléments remarquables du paysage protégé au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, et pour lesquels des prescriptions particulières sont définies dans les dispositions générales.

Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées dans certains secteurs de la zone UB doivent être respectées.



## SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dispositions générales

*Avertissement :*

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain** (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

#### 1.2 Sont interdits :

Les établissements, installations classées ou non pour la protection de l'environnement ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone à l'exception de celles liées à l'activité viticole et/ou urbaine.

La création de constructions et installations d'activités industrielles.

Les bâtiments d'exploitation agricole, en dehors de l'activité viticole

Les ouvertures de carrières

Les dépôts de véhicules usagés.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping

Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes

## ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics et d'intérêt public.

La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que l'emprise au sol initiale soit maintenue.

Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage d'équipement, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sont admis, sous réserve que :

- Leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant.
- l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

-Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- De prendre en compte les recommandations issues de l'étude complémentaire sur les risques de mouvement de terrain – cf annexe -,
- Que le surélèvement ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.

Les constructions d'abris de jardins en lien avec une construction principale sont limitées à une seule construction par unité foncière

La suppression d'un élément remarquable de paysage identifié dans le PLU sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable.

## **2.2 Autres dispositions:**

Il est rappelé que :

Les orientations d'aménagement définies en complément du PADD doivent être respectées.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage doivent être conservés.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent et s'intégrer au schéma général de circulation de la commune. -

Les voies en impasse sont interdites à moins qu'elles ne proposent une forme urbaine adaptée et qualitative comme une placette, ou ne se prolonge au minimum par une continuité douce.

Un espace pour le dépôt des ordures ménagères sera aménagé à l'entrée des voies en impasse à proximité du circuit de collecte. Les contenants seront adaptés aux modalités de tri du service compétent.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

La création de pistes et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

---

**ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lors de la mise en place du réseau collectif d'assainissement, les constructions auront l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

**4.3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Il est recommandé que toute construction neuve soit équipée d'une réserve ou citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité minimum de 3m<sup>3</sup> sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Il est interdit de raccorder les eaux pluviales récupérées sur le réseau d'eau potable.

**4.4 Électricité, gaz, téléphone**

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

**4.5 Antennes**

Les antennes destinées à la réception d'émissions radios, télévisuelles, publiques et privées, ou de radio amateur, doivent être dissimulées pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective ou de type antenne extérieure numérique reprofilée.

**ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications etc...).

**ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1 Disposition générale**

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou marges de recul, et/ou les limites de constructibilité pour les constructions principales, indiqués au plan de zonage.

Sauf dispositions particulières figurant au plan de zonage, l'accroche de la construction doit être implantée à l'alignement de la rue principale, ou à la limite qui s'y substitue, ou en retrait maximum de 5m par rapport à l'alignement.

Les garages et annexes accolées ou non, peuvent être implantés suivant un recul supérieur à 5m.

Le choix de l'implantation doit en tout état de cause assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, notamment lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments.

En application du document graphique (zonage), les constructions nouvelles à vocation d'habitat ne peuvent être édifiées que dans la marge située entre l'alignement et la limite de constructibilité fixée au plan. Au-delà de cette limite, seules les extensions, annexes, piscines, buchers et abris autorisés dans la zone peuvent être implantées.

**ZONE UB**

## ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1 Disposition générale

Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur la ou les limites séparatives,
- En retrait de 3m minimum de la ou les limites séparatives.

### 7.2 Exceptions

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics, d'annexe, d'abris de jardin et de services public ou d'intérêt public.

## ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

### 8.1 Dispositions générales

La distance minimale entre les 2 bâtiments doit permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### 8.2 Exceptions

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

## ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

---

Pour les abris de jardin : l'emprise au sol maximale autorisée est de 12 m<sup>2</sup> par unité construite.

## ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur, (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) AUX équipements publics, ni aux édifices du culte.

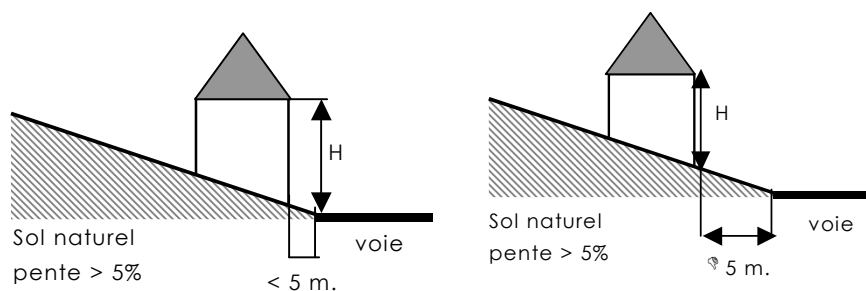
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

L'altitude de référence du terrain est :

**Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) :** le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

**Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5%) :**

- Si la construction est implantée à moins de 5 m de l'alignement, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
- Si la construction est en retrait de l'alignement de 5 m ou plus, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



a. Implantation à moins de 5 m

b. implantation en retrait de 5 m ou +

### 10.2 Hauteur absolue :

**Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 2 niveaux dont les combles aménageables. La hauteur totale ne doit pas dépasser 9 m par rapport au terrain naturel.**

Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.



**Pour les constructions annexes** à l'habitation (non accolées), la hauteur absolue ne doit pas excéder 6m au faîtage.

**Pour les autres constructions admises dans la zone** (activité, équipement, etc/...), la hauteur absolue est de 9 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

**Pour les abris de jardin**, la hauteur absolue ne doit pas excéder 2,50 m au faîtage.

## ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut être masquées par un rideau végétal.

### 11.2 Toitures

Les pentes minimales suivantes pour les constructions à usage d'habitation sont à respecter :

- Ardoise 40°
- Tuile 35°

Les Pentes sont libres pour les autres bâtiments.

#### a - Couverture

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle d'un format de 22 x 32 cm, (pose losangée non autorisée)
- ou en tuile plate d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>

- ou en mixant l'ardoise et la petite tuile plate traditionnelle d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>.
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile
- Ou en zinc, cuivre, bac acier de teinte ardoise

*Exceptions :*

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- d'autres matériaux sont autorisés pour les bâtiments d'activité, les annexes, les équipements publics, les abris de jardin
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

*Sont interdits :*

- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- L'usage de la tuile mécanique

**b - Ouvertures**

*Sont interdits :*

- *concernant les châssis de toit :*
  - \* *la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.*
  - \* *les châssis de toit non encastrés ;*
  - \* *les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;*
- *concernant les lucarnes :*
  - \* *les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.*
  - \* *les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.*
  - \* *les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,*
  - \* *leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faitage de la toiture.*

**c - Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Aux abords des monuments historiques, l'implantation des panneaux

solaires devra être réalisée prioritairement sur des annexes (vérandas, auvent, marquise, garages, etc...) aux constructions à usage d'habitation. Ces panneaux devront être de teinte noire uniforme sur toute leur surface, y compris les éléments de supports et jonctions des différents modules, pour garantir une meilleure intégration dans l'environnement.

En dehors de ces abords, les châssis des panneaux solaires, photovoltaïques, ou autres doivent s'intégrer au mieux avec le matériau de la toiture – couleur notamment – et être encastrés.

### 11.3 Façades

#### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Il est interdit d'utiliser des matériaux d'imitation en cas de restauration du bâti traditionnel ancien.

#### Couleur :

*Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement grisé et ocré selon la dominance locale du sable de Loire). L'enduit blanc pur est interdit.*

#### Matériaux :

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) devront être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable – red cédard, accacia), présentant l'apparence du bois vieilli, soit recevoir une finition de teinte claire.

#### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

La pose de volets roulants n'est autorisée que si les coffres ne sont pas apparents et ne sont pas en saillie sur la façade.

#### 11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions, et le choix des matériaux de construction.

La clôture sera d'une hauteur maximale de 2 mètres (sauf pour des raisons techniques de soutènement).

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elle peut-être constituée par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie.
- Une haie composée d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage

##### **Matériaux :**

Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton.

Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (tuffeau) ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (sable du Loir et chaux).

Pour les murs en pierres traditionnelles, les joints sont réalisés au mortier de chaux et sable finition broyée.

Tout matériau nécessitant un enduit, ne pourra être laissé brut.

La clôture de couleur vive est interdite.

## ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le nombre des places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation.

Il est exigé le nombre minimum de places de stationnement suivant :

- pour les logements collectifs/ intermédiaires : 1 place jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places minimum à plus de 50 m<sup>2</sup>.

- pour les logements individuels : 1 place jusqu'à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places minimum au-delà de 60 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

---

**Les plantations**

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les essences suivantes sont prosrites dans la constitution des clôtures sur domaine public : thuyas, lauriers palmes, cupressus.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, il y aura obligation de replanter sur le terrain.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs (espaces verts utiles, espace de convivialité, placette, etc..) doivent être aménagés.

**Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

**Les citernes**

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées

Si elles ne peuvent pas être enterrées, elles doivent être masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

**Les aires de stockage**

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées notamment par une haie végétale.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ZONE UL

Cette zone correspond au site d'implantation des activités et équipements de loisirs et de sports. Elle se localise en frange ouest de l'unité agglomérée, en continuité des zones d'habitat.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

En raison de la présence de zones sous cavées et des risques de mouvement de terrain, tout pétitionnaire devra vérifier la faisabilité de l'opération en amont par des études et sondages adaptés, vérifiant la stabilité des sols et les dégradations occasionnées.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dispositions générales :

##### 1.1 Dispositions générales

*Avertissement :*

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain** (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également Les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

#### 1.2 Sont interdits :

- Les constructions et occupations du sol n'ayant pas de vocation sportive, de tourisme ou de loisirs
- Les bâtiments agricoles
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

### ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Dispositions générales :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-la reconstruction des bâtiments après sinistre

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités

- Les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux équipements autorisés,

## 2.2 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

- Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage doivent être conservés.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3-1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3-2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent et s'intégrer au schéma général de circulation de la commune.

Les voies en impasse sont interdites à moins qu'elles ne proposent une forme urbaine adaptée et qualitative comme une placette, ou ne se prolonge au minimum par une continuité douce.

### ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4-2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lors de la mise en place du réseau collectif d'assainissement, les constructions auront l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

**4-3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Il est interdit de raccorder les eaux pluviales récupérées sur le réseau d'eau potable.

**4-4 Électricité, gaz, téléphone**

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications etc...).

**ARTICLE UL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Cependant, aucune distance minimale de recul n'est requise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

---

**ARTICLE UL 7                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

---

**ARTICLE UL 8                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance minimale entre les 2 bâtiments doit permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

---

**ARTICLE UL 9                    EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

---

**ARTICLE UL 10                  HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Définition de la hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

**10.2 Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

**10.3 Exceptions**

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- \* soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- \* soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

**ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à éditer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

**11.1 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut être masquées par un rideau végétal.

**11.2 Toitures**

La couverture des constructions doit être réalisée dans des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

**11.3 Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (ex : Briques creuses, parpaings,...) ne peuvent pas être utilisés brut en parement extérieur.

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) devront être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable –

red cédar, accacia), présentant l'apparence du bois vieilli, soit recevoir une finition de teinte claire.

En règle générale, les enseignes ne doivent pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...).

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc..-.

#### 11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

*Elle est constituée par :*

- \* un grillage, doublé (ou non) d'une haie.
- \* Une haie doublée ou non d'un grillage

*La clôture de couleur vive est interdite.*

---

#### ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- \* à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
- \* aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

---

#### ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

##### Les plantations

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les essences suivantes sont prosrites dans la constitution des clôtures sur domaine public : thuyas, lauriers palmes, cupressus.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, il y aura obligation de replanter sur le terrain.

#### **Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

#### **Les citernes**

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées

Si elles ne peuvent pas être enterrées, elles doivent être masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS)



# **COMMUNE DE SAINT MICHEL SUR LOIRE**

## **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

**ZONE 1AU**

**ZONE 2AU**

## ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Elle comprend les secteurs:

**1AUh** à vocation principale d'habitat ; elle correspond à un secteur situé dans le bourg, en comblement d'espaces vides :

- **Le Champ au Moine**

Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées doivent être respectées.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2.

*Avertissement :*

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain** (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également Les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

### ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Dispositions générales :

Sont admises sous réserves de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

-Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, réalisables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous conditions :

- que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global à la zone permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Et que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements.

- les équipements publics ou d'intérêt public

- les activités et/ou équipement à usage de bureaux, et services, sont admis, sous réserve que :

- Leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant.
- l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

-Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- De prendre en compte les recommandations issues de l'étude complémentaire sur les risques de mouvement de terrain – cf annexe -,
- Que le surélèvement ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

## 2.2 Autres dispositions

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ;

le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

-Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

-Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### SECTEUR 1AUh

IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UB A L'EXCEPTION DE L'ARTICLE 7.

#### ARTICLE 1AUH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7.1 Disposition générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

En cas de retrait de la construction par rapport à la limite séparative, une distance de 3m minimum doit être respectée.

##### 7.2 Exceptions

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics, d'annexe, d'abris de jardin et de services public ou d'intérêt public.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ZONE 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

L'exploitation agricole des sols y est maintenue jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle comprend le secteur :

**2AUh**, à destination principale d'habitat et d'équipements, située à proximité immédiate du bourg sur le site **de Croix Blanche**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2 AU2

#### ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 Dispositions générales

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

-Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de construction, de fouilles archéologiques, de défense incendie ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas, sauf dispositions particulières.

- la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

## 2.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur 2AUh

Sont admises sous réserves de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- les équipements publics ou d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes, piscine, annexe et abris de jardin dépendant de cette construction principale.

## 2.3 Autres dispositions

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### SECTEUR 2AUh

IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UB POUR LES ARTICLES 6, 7 ET 11.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



# COMMUNE DE SAINT MICHEL SUR LOIRE

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**ZONE A**

## ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, utilisés par l'agriculture, ou la viticulture.

Elle intègre notamment la zone viticole A.O.C. de Touraine et la zone AOC Sainte Maure.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Elle comprend les secteurs suivants :

**AD** admettant le bâti nécessaire à la production agricole, son prolongement et/ou sa diversification

**AH** correspondant au bâti diffus, doté de capacité limitée d'évolution

Il convient en outre de mentionner la présence des périmètres et éléments suivants :

- périmètres monuments historiques
- les éléments remarquables du paysage protégé au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme et pour lesquels des prescriptions particulières sont définies dans les dispositions générales.

*En raison de la présence de zones sous cavées et à risques de mouvements de terrain, tout pétitionnaire devra vérifier la faisabilité de l'opération en amont par des études et sondages adaptés.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article A2.

Les parcs photovoltaïques implantés au sol sont interdits.

A l'intérieur du cône de vue représenté au document graphique, toute construction est interdite.

#### AVERTISSEMENT

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.**

**Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.**

### ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Dispositions générales applicables dans la zone A :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux activités agricoles et leurs annexes,

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) ou liés à l'activité des exploitations agricoles.

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, pour les exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation ou à l'activité de l'exploitant, sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

- Les abris de jardins liés à une habitation principale situés ou non dans la zone, dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.

- Les piscines, couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et avec la même superficie.

-Les équipements publics ou d'intérêt public.

-Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

-Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol

## **2.2 Dispositions complémentaires à la zone A applicables dans le secteur AD :**

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et leurs annexes, à leur prolongement et/ou leur diversification

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à une diversification ou un prolongement de l'activité agricole, sous les conditions suivantes :

- Si la construction d'origine présente une qualité architecturale traditionnelle, son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production;
- la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle

### 2.3 Dispositions particulières applicables dans le secteur AH :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les équipements publics et d'intérêt public

-La reconstruction de construction démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

-L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, à l'activité tertiaire ou à l'activité agricole compatible avec l'habitat. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m<sup>2</sup> ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

-La construction d'annexes accolées ou situées à moins de 30m de l'habitation principale, que la construction principale soit située dans une zone limitrophe ou non, dans la limite d'une construction par unité foncière, et de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

- La construction d'un abri de jardin dépendant d'une construction principale d'une surface maximum de 12m<sup>2</sup>, limité à une construction par unité foncière
- Les piscines couvertes ou non à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

## 2.4 Autres dispositions:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.
- Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- A l'intérieur des zones de nuisance sonore, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

**Titre III de la loi du 27 septembre 1941** : Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur les routes départementales peuvent être interdits pour des raisons de sécurité.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

### ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public s'il existe.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise dans le respect des règles fixées par le code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, un système de disconnection doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

#### 4.2 Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction qui le requiert, doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les nouveaux branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

---

### ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications etc...).

---

### ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

#### 6.1- par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

- autoroute, déviation et voie express : 100m hors zone urbanisée
- route classée à grande circulation : 75m hors zone urbanisée

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;



- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

#### **6.2- par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :**

Pour les bâtiments d'exploitation à usage agricole : 5m des voies communales et départementales, sous réserve de respecter les règles de sécurité ou de salubrité.

Pour toutes les autres constructions, 5m par rapport aux routes départementales et communales

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

Les portes et les portails d'entrées charretières ne devront pas ouvrir en saillie sur le domaine public routier départemental ou communal.

---

### **ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les autres constructions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

## ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

---

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées, en appliquant une distance minimum de 3m.

## ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

---

D'une façon, générale, lorsque les occupations du sol suivantes sont autorisées, elles doivent respecter au maximum les emprises au sol de :

- 100m<sup>2</sup> pour les piscines couvertes ou non
- 30m<sup>2</sup> pour les abris pour animaux d'agrément
- 12 m<sup>2</sup> pour les abris de jardins

## ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur, (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) AUX équipements publics.

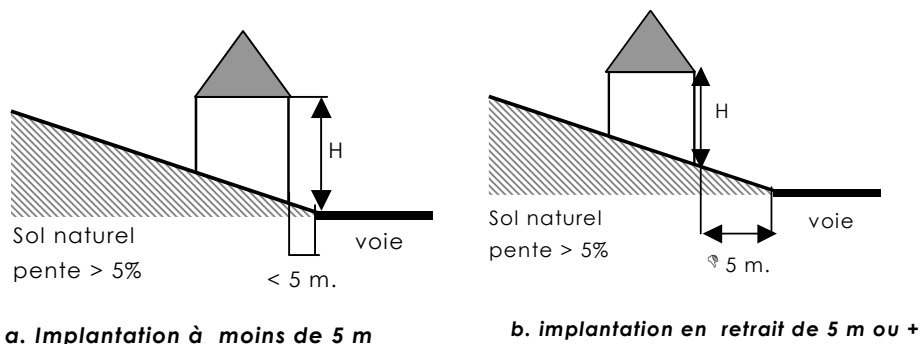
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

L'altitude de référence du terrain est :

**Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) :** le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

**Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5%) :**

- a. Si la construction est implantée à moins de 5 m de l'alignement, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
- b. Si la construction est en retrait de l'alignement de 5 m ou plus, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



## 10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, et hors édifice de grand élancement la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 6 m à l'égout du toit,
- Et /ou 9 m au faîtage.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise

Pour les constructions d'annexes à l'habitation, la hauteur absolue ne doit pas excéder 6 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les abris de jardin, la hauteur absolue ne doit pas excéder 2.5m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux silos agricoles, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

**ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

**11.1 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou dissimulées par un rideau végétal

**11.2 Toitures**a - Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement réalisées en ardoise et/ou en tuile doivent respecter un angle minimum comptés par rapport à l'horizontale, de :

- Ardoise 40°
- Tuile 35°

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

b - Couverture

La couverture des constructions dotées de pentes de toitures doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation, ou d'hébergement, elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle d'un format de 22 x 32 cm, (pose losangée non autorisée)

- ou en tuile plate d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>
- ou en mixant l'ardoise et la petite tuile plate traditionnelle d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>.
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile
- Ou en zinc, cuivre, bac acier de teinte ardoise non brillante.

Pour les constructions annexes aux habitations les matériaux doivent s'harmoniser avec ceux de la maison d'habitation dont elles dépendent.

#### Exceptions :

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- d'autres matériaux de teinte neutre s'harmonisant avec le paysage environnant, sont autorisés pour les bâtiments d'activité à usage agricole, les annexes, les équipements publics, ou les abris de jardin. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant
- en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

#### Sont interdits :

- les tôles ondulées, toute tôle de teinte aluminium (galvanisé) ;
- L'usage de la tuile mécanique

### c – Ouvertures des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

#### Sont interdits :

- *concernant les châssis de toit :*
  - \* *la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.*
  - \* *les châssis de toit non encastrés ;*
  - \* *les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;*
- *concernant les lucarnes :*
  - \* *les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.*
  - \* *les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.*
  - \* *les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,*

- \* leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture.

#### d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Aux abords des monuments historiques, l'implantation des panneaux solaires devra être réalisée prioritairement sur des annexes (vérandas, auvent, marquise, garages, etc...) aux constructions à usage d'habitation. Ces panneaux devront être de teinte noire uniforme sur toute leur surface, y compris les éléments de supports et jonctions des différents modules, pour garantir une meilleure intégration dans l'environnement.

En dehors de ces abords, les châssis des panneaux solaires, photovoltaïques, ou autres doivent s'intégrer au mieux avec le matériau de la toiture – couleur notamment – et être encastrés.

### **11.3 Façades**

#### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Il est interdit d'utiliser des matériaux d'imitation en cas de restauration du bâti traditionnel ancien.

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

#### Couleur :

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement grisé et ocré selon la dominance locale du sable de Loire). L'enduit blanc pur est interdit.

#### Matériaux :

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) devront être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable – red cédar, accacia), présentant l'apparence du bois vieilli, soit recevoir une finition de teinte claire.

▪ *Pour les autres constructions :*

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bardages métalliques peuvent être peints en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

La pose de volets roulants n'est autorisée que si les coffres ne sont pas apparents et ne sont pas en saillie sur la façade.

*En cas de restauration, les ouvertures (fenêtres à l'exception des portes charretières) doivent respecter des proportions plus hautes que larges.*

## **11.4 Clôtures**

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La clôture peut être constituée par :

- \* soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces variées, pouvant être doublée d'un grillage,
- \* soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie.
- \* soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins doublé ou non d'une haie vive.
- \* Soit une clôture en bois, ajourée ou non de type ganivelle ou claustra.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

La clôture de couleur vive est interdite.

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**Les plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Elles doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les essences suivantes sont proscrites dans la constitution des clôtures sur domaine public : thuyas, lauriers palmes, cupressus.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, il y aura obligation de replanter sur le terrain.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

**Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

**Les citernes**

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées

Si elles ne peuvent pas être enterrées, elles doivent être masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

**Les aires de stockage**

Lorsqu'elles sont autorisées, les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.



## SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# **COMMUNE DE SAINT MICHEL SUR LOIRE**

## **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**ZONE N**

## ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce sont les secteurs:

**Ni** soumis au risque d'inondation

**NH** correspondant au bâti diffus, doté de capacité limitée d'évolution

**NHi** correspondant au village ou au bâti diffus, doté de capacité limitée d'évolution, soumis au risque d'inondation

**NHp** correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, de capacité limitée d'évolution

**NHpi** correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, de capacité limitée d'évolution, soumis au risque d'inondation

**NHr** correspondant au bâti diffus soumis à fort risque de mouvement de terrain

**NY** correspondant aux activités économiques diffuses,

**NYi** correspondant aux activités économiques diffuses, dotées de capacité limitée d'évolution, soumis au risque d'inondation

Il convient en outre de mentionner la présence des périmètres et éléments suivants :

- périmètres monuments historiques
- les éléments remarquables du paysage - parc public – protégé au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme et pour lesquels des prescriptions particulières sont définies dans les dispositions générales.

En raison de la présence de zones sous cavées connues ou non encore connues à la date d'opposabilité du document et, des risques de mouvement de terrain, tout pétitionnaire devra vérifier la faisabilité de l'opération en amont par des études et sondages adaptés, vérifiant la stabilité des sols et les dégradations occasionnées.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article N2.

Les parcs photovoltaïques implantés au sol sont interdits.

#### **AVERTISSEMENT**

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

**Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.**

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain** (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

#### 1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

## ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1 Dispositions applicables à la zone N :

Dans l'emprise SNCF, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, l'activité agricole ou forestière, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les équipements publics et d'intérêt public

- Les travaux d'entretien et de gestion courante sans extension de la construction d'origine.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir

### 2.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur Ni :

*En vue de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire – Val d'Authion, arrêté le 21 juin 2002.*

### 2.3 Dispositions applicables à la zone NH et au secteur NHp :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, l'activité agricole ou forestière, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les équipements publics et d'intérêt public

**ZONE N**

-La reconstruction de construction démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir

-L'aménagement, l'extension ou la restauration, avec ou sans changement de destination, par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation ou à l'activité agricole compatible avec l'habitat. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m<sup>2</sup>
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

-La construction d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation principale, dans la limite d'une construction par unité foncière, et de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

- La construction d'un abri de jardin dépendant d'une construction principale d'une surface maximum de 12 m<sup>2</sup>, limité à une construction par unité foncière

- Les piscines couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation

-Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone

-Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

#### **Dispositions complémentaires au secteur NHp :**

Sont admis :

Le changement de destination des constructions en vue de les destiner à des activités agricoles compatibles avec l'habitat, touristiques, culturelles, ou de loisirs sans hébergement.

Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- \* La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m<sup>2</sup>
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol originelle.

**2.4 Dispositions particulières applicables dans le secteur NHi :**

*Sont admis les travaux, aménagements et occupations du sol strictement liés à la vocation agricole, d'habitation et d'hébergement du secteur, sous conditions d'être compatibles avec l'habitat existant, de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire – Val d'Authion, arrêté le 21 juin 2002.*

**2.5 Dispositions particulières applicables dans le secteur NHPi :**

*Sont admis les travaux, aménagements et occupations du sol strictement liés à la vocation d'activités agricoles compatibles avec l'habitat, touristiques, culturelles, ou de loisirs sans hébergement du secteur, sous conditions d'être compatibles avec l'habitat existant, de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire – Val d'Authion, arrêté le 21 juin 2002.*

**2.6 Dispositions particulières applicables dans les secteurs NHr :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les équipements publics et d'intérêt public

-La reconstruction de construction démolie à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol et que la destruction ne soit pas liée au risque identifié.

-L'aménagement, l'extension ou la restauration, avec ou sans changement de destination, par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'activité agricole ou à l'habitation. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- \* La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m<sup>2</sup>
  - L'extension éventuelle ne doit pas excéder 10% de la surface au sol originelle.
- La construction d'un abri de jardin dépendant d'une construction principale d'une surface maximum de 12 m<sup>2</sup>, limité à une construction par unité foncière
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

## 2.7 Dispositions particulières applicables dans le secteur NY :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics et d'intérêt public
- La reconstruction de construction démolie à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- La construction et l'extension des bâtiments nécessaires à l'activité présente dans la zone
- L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner au logement de fonction nécessaire à l'activité autorisée. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :
  - L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone



## 2.8 Dispositions particulières applicables dans le secteur NYi :

*Sont admis les travaux et occupations du sol strictement liés à la vocation d'activité économique existante, sous conditions de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire – Val d'Authion, arrêté le 21 juin 2002.*

## 2.9 Autres dispositions:

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

-Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

-Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

**Titre III de la loi du 27 septembre 1941** : Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune.

-A l'intérieur des zones de nuisances sonores, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la protection contre le bruit.

-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code l'urbanisme.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur les routes départementales peuvent être interdits pour des raisons de sécurité.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

### ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le requiert, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise dans le respect des règles fixées par le code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, un système de disconnection doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

## 4.2 Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

## 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les nouveaux branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

## ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications etc...).

## ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul, alignement obligatoire), le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

### 6.1- par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

- autoroute, déviation et voie express : 100m hors zone urbanisée
- route classée à grande circulation : 75m hors zone urbanisée

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

#### **6.2- par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :**

- \* routes départementales : 10 mètres ;
- \* voies communales et autres voies : 5 mètres.

L'implantation en retrait est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en termes de sécurité routière:

- \* pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- \* les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- \* les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général,
- \* l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

Les portes et les portails d'entrées charretières ne devront pas ouvrir en saillie sur le domaine public routier départemental ou communal.

---

## **ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les autres constructions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

## ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

---

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées, en appliquant une distance minimum de 3m.

## ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

---

Les emprises au sol fixées par le PPRI à l'intérieur de la zone inondable doivent être respectées.

D'une façon, générale, lorsque les occupations du sol suivantes sont autorisées, elles doivent respecter au maximum les emprises au sol de :

- 100m<sup>2</sup> pour les piscines couvertes ou non
- 30m<sup>2</sup> pour les annexes et les abris pour animaux d'agrément
- 12 m<sup>2</sup> pour les abris de jardins

## ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur, (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) aux équipements publics.

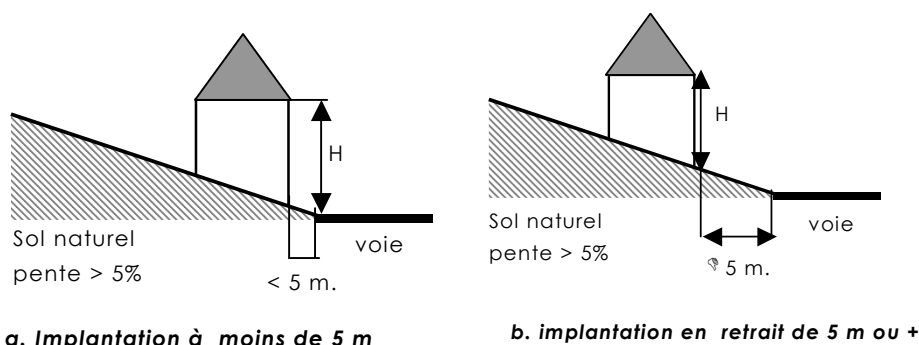
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

L'altitude de référence du terrain est :

**Lorsque la pente du terrain est peu perceptible** ( $\leq$  à 5%) : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

**Lorsque la pente du terrain est perceptible** ( $>$  à 5%) :

- a. Si la construction est implantée à moins de 5 m de l'alignement, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
- b. Si la construction est en retrait de l'alignement de 5 m ou plus, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



## 10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, et hors édifice de grand élancement la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 6 m à l'égout du toit,
- Et/ou 9m au faîtage.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise.

Pour les constructions d'annexes à l'habitation, la hauteur absolue ne doit pas excéder 6 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les abris de jardin, la hauteur absolue ne doit pas excéder 2.5m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

## ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une*

meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou dissimulées par un rideau végétal

### 11.2 Toitures

#### a - Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement réalisées en ardoise et/ou en tuile doivent respecter un angle minimum comptés par rapport à l'horizontale, de :

- Ardoise 40°
- Tuile 35°

**Dans les secteurs NHp et NHpi**, des pentes identiques ou respectueuses du caractère patrimonial des bâtiments doivent être respectées.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

#### b - Couverture

La couverture des constructions dotées de pentes de toitures doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation, ou d'hébergement et leurs annexes, elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle d'un format de 22 x 32 cm, (pose losangée non autorisée)
- ou en tuile plate d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>
- ou en mixant l'ardoise et la petite tuile plate traditionnelle d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>.
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile
- Ou en zinc, cuivre, bac acier de teinte ardoise non brillante.

Pour les constructions annexes aux habitations les matériaux doivent s'harmoniser avec ceux de la maison d'habitation dont elles dépendent.

**Dans les secteurs NHp et NHpi**, en cas de restauration, un matériau identique à la toiture d'origine doit être utilisé.

Exceptions :

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- d'autres matériaux de teinte neutre s'harmonisant avec le paysage environnant. sont autorisés pour les bâtiments d'activité à usage agricole, les annexes, les équipements publics, les abris de jardin. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant
- en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

Sont interdits :

- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- L'usage de la tuile mécanique

c – Ouvertures des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement et ouvertures réalisées dans les secteurs NHp et NHpi :

Sont interdits :

- *concernant les châssis de toit :*
  - \* *la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.*
  - \* *les châssis de toit non encastrés ;*
  - \* *les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;*
- *concernant les lucarnes :*
  - \* *les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.*
  - \* *les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.*
  - \* *les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,*
  - \* *leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture.*



#### d - Capteurs solaires, et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Aux abords des monuments historiques, l'implantation des panneaux solaires devra être réalisée prioritairement sur des annexes (vérandas, auvent, marquise, garages, etc...) aux constructions à usage d'habitation. Ces panneaux devront être de teinte noire uniforme sur toute leur surface, y compris les éléments de supports et jonctions des différents modules, pour garantir une meilleure intégration dans l'environnement.

En dehors de ces abords, les châssis des panneaux solaires, photovoltaïques, ou autres doivent s'intégrer au mieux avec le matériau de la toiture – couleur notamment – et être encastrés.

#### **En outre, dans les secteurs NHP et NHpi :**

La véranda doit être implantée sur le côté arrière de la construction afin de ne pas être visible ou n'être que très peu visible depuis le domaine public.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction principale.

#### e - Paraboles

**Dans les secteurs NHP et NHpi**, il est interdit de les implanter du côté visible depuis le domaine public.

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être neutre et se confondre au mieux avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### **11.3 Façades**

#### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Il est interdit d'utiliser des matériaux d'imitation en cas de restauration du bâti traditionnel ancien.

**Dans les secteurs NHP et NHpi**, les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de

l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et d'une façon générale **dans les secteurs NHp et NHpi** :

Couleur :

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement grisé et ocré selon la dominance locale du sable de Loire). L'enduit blanc pur est interdit.

Matériaux :

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Sont interdits en soubassement et en façade :

- \* Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
  - \* les enduits à relief,
  - \* les appareillages de type opus incertum,
  - \* les façons et décors de moellons traités en enduits,
  - \* les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration d'appareillage existant,
  - \* les bardages métalliques, ou fibrociment.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

- Pour les autres constructions :

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bardages métalliques ou bois peuvent être peints en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

**b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

La pose de volets roulants n'est autorisée que si les coffres ne sont pas apparents et ne sont pas en saillie sur la façade.

*En cas de restauration, les ouvertures (fenêtres à l'exception des portes charretières) doivent respecter des proportions plus hautes que larges.*

**11.4 Clôtures**

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

Sous réserve des prescriptions indiquées dans le PPRI concernant les secteurs situés en zone inondable, la clôture peut être constituée par :

- \* soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc, pouvant être doublée d'un grillage,
- \* soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie.
- \* soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins doublé ou non d'une haie vive.

En plus, une clôture en bois, ajourée ou non de type ganivelle ou claustra est autorisée en limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

La clôture de couleur vive est interdite.

**ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des voies de desserte des parcelles.

## ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Elles doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les essences suivantes sont prosrites dans la constitution des clôtures sur domaine public : thuyas, lauriers palmes, cupressus.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, il y aura obligation de replanter sur le terrain.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

### Les aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

### Les citernes

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées

Si elles ne peuvent pas être enterrées, elles doivent être masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

### Les aires de stockage

Lorsqu'elles sont autorisées, les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

### Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.